

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-335

6.4.2022

HDI Global Specialty SE

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Eldre fritidsbolig – lekkasje – økt festeavgift? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Bamble kommune oppført i 1955 ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill., og overtatt av kjøper den 24.6.16. Det ble opplyst om enkel hyttestandard, og noe vedlikeholdsbehov. Videre ble det opplyst om "*Festeavgift kr 6 538 pr. år. Neste regulering 2023*". Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at festeavgiften var midlertidig fastsatt og ville øke i tråd med tomteverdien. Det ble også oppdaget lekkasje og råteskader. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten om fremtidig økning av festeavgiften, og at det ikke ble opplyst om utettheter ved tak og lekkasjeskader. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ble informert om at festeavgiften ville øke og at selger ikke var kjent med lekkasjeskader i boligen. Avviket fra det forventbare kunne ifølge selskapet heller ikke anses vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om å få dekket fremtidig økning i festeavgift og utbedringskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader, utett tak og opplysninger om festeavgift, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig i Bamble kommune oppført i ca. 1955, med tilbygg fra 1994. I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, verditakst og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Tomten

Festet tomt på ca. 587 kvm Bortfester er (navn).

Festeavgift kr. 6 538,- pr. år. Neste regulering 2023

Festekontrakten er ikke tidsbegrenset.

Tomten er meget pent opparbeidet og tilrettelagt med terrasser og beplantning. Sol fra morgen til kveld !

Overdragelsen krever samtykke fra bortfester og kan ikke nektes uten saklig grunn. Grunneier har forkjøpsrett ved salg og denne sendes for avklaring umiddelbart etter aksept av bud.

ca 1955/1994

Byggeår ca 1955 er noe usikkert.

Standard: Enkel hyttestandard.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid eiendommen siden 2010. Det ble ellers ikke gitt opplysninger i skjemaet av direkte relevans for den aktuelle saken.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2 750 000 ved kjøpekontrakt datert 17.6.16, og overtakelsen fant sted den 24.6.16.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper utett tak. H. AS foretok tetting til kr 938, og kjøper byttet senere taket ved B. AS for kr 204 577.

Om lag ett år etter overtakelsen reklamerte kjøper over at festeavgiften var midlertidig og skulle økes betraktelig. Det ble vist til brev fra bortfester til selger fra 2013:

Det er nå gått 10 år siden festeavgiften ble regulert. Jeg har så langt tillatt meg å regulere avgiften i tråd med konsumprisindeksen slik den var pr. april 2003 til april 2013. Ut fra dette utgjør festeavgiften din midlertidig kr. 6 538,-

Jeg tar forbehold om ytterligere regulering med henvisning til at dette skal foretas med utgangspunkt i tomteverdien. Den regulering som nå er foretatt er derfor rent midlertidig.

I forkant av salget hadde bortfester sendt følgende e-post til megler:

Nåværende grunnleie: kr 6.538,- (...) Neste regulering: År 2023. Dette med regulering og tidsbegrensning står i festekontrakt. Tomtefesteloven gir rammeverk for regulering.

Nærmere 5 år etter overtakelsen ble det i forbindelse med skifte av ytterdør oppdaget en fuktskade ved inngangspartiet ved fjerning av en dørstokk. Det ble fremlagt en skaderapport som la til grunn en skadeutviklingstid på nærmere 30 år.

Selskapet videreformidlet e-postkorrespondanse med selger, hvor det ble gitt uttrykk for et ønske om å utbedre lekkasjen. Fra selgers tilbakemeldinger hitsettes:

Vi (selger og kjøper) har ingen avtale om befaring og retting av mangler. Jeg har i en epost til NCL (ikke til dere som kjøpere) skrevet at jeg hadde en mulighet til å befare. NCL skrev / ringte tilbake og formidlet at det var jeg ikke forpliktet til. De ville ivareta selgers interesser i saken i forhold til den forsikringen som er tegnet. Jeg frafalt derfor (overfor NCL) tilbudet om befaring som var fremsatt.

(...)

Siden hytta ble klargjort og lagt ut for salg denne våren har vi ikke overnattet der (eller vært der på regnværsdager) siden sist høst. Det har derfor vært ukjent for oss at det skal være oppstått en lekkasje i inngangspartiet: Vi vil selvfølgelig se på dette og rette det opp snarest mulig.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at de anførte forholdene måtte ha vært kjent for selger, bl.a. lekkasjer oppdaget kort tid etter overtakelsen, fuktskader ved dør var tildekket av en bred dørterskel og selger var kjent med at midlertidig festeavgift ville økes. I alle tilfeller var avviket fra det forventbare vesentlig. Selger og selskapet var uansett forpliktet til å utbedre iht. sitt tilsagn i samsvar med avhl. § 4-10. Kjøper ba om en vurdering av selskapets ansvar som en følge av at selgers forslag om befaring og feilretting var tilbakeholdt.

Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnader og en ev. økning i festeavgift, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., og at kravet ikke var i behold som følge av passivitet. Selger var ukjent med de anførte forholdene, og en ev. økning i festeavgiften ble tilstrekkelig opplyst om og måtte anses å ha skjedd i kjøpers eiertid. Selger hadde ikke påtatt seg utbedring av lekkasje.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Sekretariatet bemerket at det falt utenfor Finansklagenemndas mandat å vurdere hvorvidt selger personlig hadde forpliktet seg til å utbedre lekkasjeskadene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda forstår det slik at saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet taklekkasje over ytterdør og regulering av festeavgiften for en fritidsbolig oppført i 1955 (med tilbygg fra 1994), jf. kjøpers e-post av 5.3.22. Det er noe usikkert om kjøper også har påklaget spørsmålet om det foreligger en mangel grunnet fuktskadene ved dørterskelen. Nemnda bemerker for ordens skyld at den på dette punktet er enig i sekretariatets vurdering og tiltrer begrunnelsen.

Hva gjelder taklekkasjen over ytterdøren, bemerker nemnda at den kun tar stilling til selskapets ansvar overfor kjøper. Nemnda tar ikke stilling til om selger personlig har forpliktet seg til å foreta utbedringsarbeider eller dekke et eventuelt prisavslag, jf. avhl. § 4-10. Nemnda kan for øvrig heller ikke se at kjøper kan bygge noen rett på selskapets opptreden, ved at selskapet har opplyst selger om at de ikke har noen plikt til å utbedre taklekkasjen. Selskapet har informert selger om hvilke plikter de har etter avhendingsloven, og selger har opptrådt i overensstemmelse med den informasjonen som ble formidlet. Nemnda kan ikke se at selskapet ved dette på noen måte har opptrådt klanderverdig overfor kjøper, eller at selskapet blir ansvarlig overfor kjøper for utbedringsarbeidene relatert til taklekkasjen over ytterdøren i større grad enn hva som følger av avhendingslovens bestemmelser.

Når det gjelder spørsmålet om det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om regulering av festeavgiften, viser nemnda til sekretariatets vurdering:

Når det gjelder festeavgift så viser vi til at det ved salget ble opplyst at "Festeavgift kr. 6 538,- pr. år. Neste regulering 2023". Etter vårt syn måtte kjøper dermed være forberedt på at festeavgiften i fremtiden vil oppjusteres. Dette i tråd med festeavtalen og enhver tids gjeldende bakgrunnsrett. Økning av festeavgiften med et uavklart beløp lå dermed innenfor det kjøper måtte påregne, og vil være i tråd med den aktuelle kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-1. Det bemerkes for øvrig at det ikke er dokumentert at kjøpers anførsler om at den tidligere festeavgiften som skal ha vært av midlertidig karakter, gjør at kjøper ved en oppregulering får en festeavgift som er høyere enn gjengs leie og den økningen som måtte forventes etter festekontrakten og tomtefesteloven. På bakgrunn av sakens dokumenter er vi følgelig av den oppfatning det ikke foreligger et avvik fra kjøpsavtalen, slik at senere økninger i festeavgiften vil være kjøpers risiko, jf. avhl. §§ 3-1 første og andre ledd, jf. 2-4 andre ledd.

Nemnda er enig i dette. Nemnda vil særlig vise til at det følger av salgsdokumentasjonen at neste regulering av festeavgiften er i 2023, og nemnda kan ikke se at festeavgiften har vært regulert etter at kjøpsavtalen ble inngått, eller at det er sannsynliggjort at festeavgiften ved neste regulering vil bli høyere enn hva som måtte forventes ut fra festekontrakten og tomtefestelovens bestemmelser. Da nemnda heller ikke kan se at det er gitt opplysninger ved salget som er objektivt uriktige hva gjelder regulering av festeavgiften, har nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets grundige drøftelse av spørsmålet, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).